

COUR SUPÉRIEURE

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

N° : 500-17-110802-199

DATE : 30 juillet 2026

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE LOUIS CHARETTE, J.C.S.

9134-8144 QUÉBEC INC.

Demanderesse et défenderesse reconventionnelle

c.

LISA ADMINISTRATION ET SERVICES INC.

Défenderesse, demanderesse reconventionnelle et demanderesse en garantie

c.

JIMMY LEDOUX

et

VALÉRIE LESSARD

Défendeurs en garantie

JUGEMENT

[1] Pendant près de 20 années, le restaurant « Les Folies » demeure une adresse bien connue des Montréalais.

[2] 9134-8144 Québec inc. (« 9134 ») exploite le restaurant dans un local appartenant à Lisa Administration et Services inc. (« Lisa Administration »). À l'automne 2018, 9134 et Lisa Administration conviennent d'une entente pour le partage des travaux visant l'agrandissement et la rénovation du local comprenant l'excavation du vide sanitaire pour y aménager un sous-sol et y installer une cuisine.

[3] « Les Folies » ferme donc ses portes temporairement à la fin octobre 2018. Les travaux s'échelonnent de novembre 2018 à décembre 2019. En octobre 2019, 9134 résilie le bail commercial la liant à Lisa Administration reprochant à cette dernière de ne pas respecter l'échéancier des travaux faisant en sorte que la réouverture du restaurant s'avère illusoire. « Les Folies » ferme donc définitivement.

[4] 9134 demande que le Tribunal constate la résiliation du bail. Elle réclame par ailleurs des dommages à Lisa Administration, dont la perte de valeur de l'entreprise, les coûts encourus pour l'exécution des travaux de rénovation relevant de sa responsabilité et des dommages moraux. Cette dernière conteste la réclamation, soulignant que l'entente pour l'agrandissement et la rénovation du local ne prévoit aucune date de fin des travaux et qu'elle ne peut être tenue responsable des délais d'exécution des travaux causés par des événements hors de son contrôle.

[5] Lisa Administration réclame par ailleurs des dommages à 9134 et à ses administrateurs et actionnaires Jimmy Ledoux (« Ledoux »)¹ et Valérie Lessard (« Lessard »). Alléguant que 9134 n'avait aucun motif pour résilier le bail, elle réclame le montant du loyer pour la période de celui-ci, le coût des travaux que 9134 ne complète pas avant la résiliation et des dommages moraux.

QUESTIONS EN LITIGE

[6] Le litige entre les parties soulève les questions suivantes :

1. 9134 est-elle en droit de résilier le bail la liant à Lisa Administration ?
2. 9134 subit-elle des dommages résultant du défaut de Lisa Administration d'exécuter les travaux d'agrandissement et de rénovation du local dans le délai prévu ?
3. Lisa Administration subit-elle des dommages résultant de la résiliation du bail ?
4. Lisa Administration peut-elle réclamer des dommages de Ledoux et Lessard ?

ANALYSE

1. 9134 EST-ELLE EN DROIT DE RÉSILIER LE BAIL LA LIANT À LISA ADMINISTRATION ?

1.1 Cadre juridique

[7] Le contrat est un accord de volonté en vertu duquel une personne s'oblige envers une autre à exécuter une prestation². Puisqu'il est la loi des parties³, celles-ci doivent

¹ L'utilisation, selon le cas, des seuls prénoms ou noms de famille dans le présent jugement a pour but d'alléger le texte et d'en faciliter la compréhension et l'on voudra bien n'y voir aucune discourtoisie à l'égard des personnes concernées.

² Art. 1378 C.c.Q.

³ *Aéroports de Montréal c. Hôtel de l'Aéroport de Mirabel inc.*, 2003 CanLII 22050 (QCCA), par. 33.

honorer les engagements contractés⁴. Lorsqu'une partie manque à ce devoir, elle est responsable du préjudice qu'elle cause à son cocontractant et est tenue de réparer ce préjudice⁵.

[8] Les obligations contractuelles comprennent l'obligation d'exercer ses droits de bonne foi⁶. De même, un contrat s'étend à ce qui y est spécifiquement stipulé, mais aussi à tout ce qui en découle d'après sa nature et suivant les usages, l'équité ou la loi⁷.

[9] Le bail constitue un contrat en vertu duquel le locateur s'engage à procurer au locataire la jouissance d'un bien meuble ou immeuble moyennant un loyer⁸. Le locateur doit délivrer au locataire le bien loué en bon état de réparation et lui en procurer la jouissance paisible pendant toute la durée du bail⁹. Il s'agit de l'essence du contrat qui impose une obligation de résultat¹⁰.

[10] Lorsqu'une partie à un contrat synallagmatique n'exécute pas substantiellement ses obligations exigibles ou n'offre pas de les exécuter, l'autre partie peut, dans une mesure correspondante, refuser d'exécuter son obligation corrélative, à moins que la loi ne prévoie autrement¹¹.

[11] Par ailleurs, dans le cas d'un bail, l'inexécution d'une obligation par une des parties causant un préjudice sérieux à l'autre peut donner lieu à la résiliation du contrat¹².

[12] Toute personne peut cependant se dégager de sa responsabilité pour le préjudice causé à autrui si elle prouve que ce préjudice résulte d'une force majeure, soit un événement imprévisible et irrésistible¹³.

1.2 Discussion

[13] 9134 demande que le Tribunal constate la résiliation du bail commercial la liant à Lisa Administration. Elle appuie sa demande sur le défaut par cette dernière de respecter les délais prévus pour les travaux d'agrandissement et de rénovation du local.

⁴ Art. 1458 C.c.Q.

⁵ *Ibid.*

⁶ Art. 6, 7 et 1375 C.c.Q. ; *Succession de Morin c. Morin*, 2023 QCCS 1909, par. 50 ; *Couto c. Côté*, 2005 CanLII 123 (QCCS), par. 27.

⁷ *Aéroports de Montréal c. Hôtel de l'Aéroport de Mirabel inc.*, *supra* note 3, par. 33.

⁸ Art. 1851 C.c.Q.

⁹ Art. 1854 C.c.Q.

¹⁰ *9185-4000 Québec inc. c. Centre commercial Innovation inc.*, 2016 QCCA 538, par. 18-20.

¹¹ Art. 1591 C.c.Q. ; *Biron c. 150 Marchand Holdings inc.*, 2020 QCCA 1537, par. 89 ; *2152-1216 Québec inc. c. Shoghikian*, REJB-200-21708 (QCCS), par. 281-282 (Appel rejeté : 2003 CanLII 72254 (CCA)).

¹² Art. 1863 C.c.Q. ; *Biron c. 150 Marchand Holdings inc.*, *ibid.*, par. 93-94 ; *Succession de Morin c. Morin*, *supra* note 6, par. 79 et s.

¹³ Art. 1470 C.c.Q.

[14] Lisa Administration reconnaît que l'addendum au bail dont elle convient avec 9134 prévoit l'agrandissement et la rénovation du local et que chaque partie assume la responsabilité de certains travaux. Elle nie cependant s'être engagée à terminer ses travaux à l'intérieur d'un délai précis. Elle ajoute qu'elle ne peut être tenue responsable des délais d'exécution des travaux, puisqu'ils résultent de la faute de 9134 et d'une force majeure.

[15] Deux questions résultent des positions prises par les parties :

1. Les parties conviennent-elles d'une date de fin des travaux ?
2. Lisa Administration peut-elle être tenue responsable du défaut de respecter le délai de fin des travaux ?

1.2.1 Contexte

[16] Lisa Administration est une société familiale qui possède plusieurs immeubles résidentiels et commerciaux à Montréal. Freddy Yousfan (« Yousfan ») en est actionnaire et administrateur¹⁴. Il travaille au sein de l'entreprise depuis plus de 20 années dans un poste de gestion assurant les relations avec les locataires et les projets de rénovation.

[17] « Les Folies » occupe le local commercial au rez-de-chaussée de l'immeuble appartenant à Lisa Administration situé au 701, avenue du Mont-Royal Est à Montréal depuis janvier 2002 en vertu d'un bail commercial¹⁵.

[18] En décembre 2003, 9134 prend possession du local en vertu d'une cession de bail avec l'ancien locataire dont elle acquiert les actifs, y compris le restaurant. En mars 2016, 9134 et Lisa Administration conviennent de prolonger la durée du bail pour la période du 1^{er} septembre 2016 au 31 août 2021¹⁶.

[19] Ledoux travaille comme serveur et ensuite comme gérant du restaurant depuis 2005. Il devient actionnaire et administrateur de 9134 en 2009. En 2011, il acquiert la majorité des actions de 9134¹⁷.

[20] En 2015, la Ville de Montréal avise 9134 que la cuisine de préparation du restaurant, située à l'étage de l'immeuble, ne peut y demeurer, puisqu'elle est adjacente à un logement résidentiel. 9134 déménage la cuisine de préparation dans un local du quartier. Elle assure donc quotidiennement le transport des aliments préparés dans cette cuisine jusqu'au restaurant pour la confection des plats.

¹⁴ P-2 : État des renseignements d'une personne morale.

¹⁵ PG-3 : Bail daté du 31 janvier 2002.

¹⁶ P-4 : Convention de prolongation de bail datée du 25 mars 2016.

¹⁷ P-1 : État des renseignements d'une personne morale.

[21] Dès cette époque, Yousfan suggère à 9134 d'excaver le vide sanitaire de l'immeuble pour permettre d'y aménager la cuisine de préparation. Il y voit, entre autres, une occasion d'affaires pour augmenter le montant du loyer du local.

[22] Le projet demeure sur la glace jusqu'en 2017. À l'automne 2017, Yousfan étudie avec un ingénieur et un entrepreneur la faisabilité du projet d'excavation du vide sanitaire pour construire un sous-sol.

[23] À cette même époque, Ledoux constate que le local du restaurant manque d'entretien et ne s'avère plus au goût du jour. S'ajoute le fait que le transport des aliments préparés à distance engendre des coûts d'exploitation additionnels et soulève des enjeux de disponibilité du personnel. Ledoux manifeste donc à Yousfan son intérêt pour les travaux d'agrandissement au sous-sol et à la rénovation du restaurant.

[24] En janvier 2018, Ledoux approche Lessard afin qu'elle se joigne à l'équipe du restaurant, entre autres, pour collaborer au projet de rénovation. Elle connaît bien « Les Folies » pour y avoir travaillé pendant plusieurs années. Elle se réjouit à l'idée de se joindre à l'équipe et du projet de rénovation. Elle devient donc actionnaire et administratrice de 9134 à compter de l'hiver 2018¹⁸.

[25] Le projet d'agrandissement et de rénovation du local est lancé dès l'hiver 2018. Ledoux, Lessard et Yousfan conviennent d'abord oralement des modalités pour l'exécution des travaux qui doivent s'effectuer en trois phases. 9134 doit premièrement vider le local et démolir les aménagements locatifs. Lisa Administration doit ensuite voir à l'excavation du vide sanitaire et à la construction de la structure du sous-sol. 9134 doit ensuite aménager la cuisine de préparation au sous-sol et rénover le rez-de-chaussée, soit la cuisine principale, la salle à manger, le bar et les salles de toilettes.

[26] Ledoux assume la gestion des professionnels requis pour les travaux dont 9134 demeure responsable. Il retient à cet égard l'entrepreneur Gestion Gauthier Construction. Lessard s'occupe du financement du projet, dont l'obtention d'un emprunt bancaire et de subventions auprès de la Ville de Montréal¹⁹. Avec la collaboration du cabinet d'architecte retenu, elle assure par ailleurs l'obtention du permis de transformation que la Ville de Montréal émet le 28 novembre 2018²⁰.

[27] « Les Folies » ferme ses portes temporairement à la fin octobre 2018. En novembre 2018, Ledoux et Lessard s'assurent de vider le local. Gestion Gauthier Construction assure la démolition des améliorations locatives en novembre et au début décembre 2018.

¹⁸ P-1 : État des renseignements d'une personne morale.

¹⁹ PG-15 : Plan d'affaires de 9134 dans le but d'obtenir du financement daté d'août 2018.

²⁰ P-8 : Permis de transformation du local daté du 28 novembre 2018 ; P-8.1 : Permis de transformation du local daté du 28 novembre 2018.

[28] En novembre 2018, Yousfan communique à Ledoux et Lessard deux addendums au bail commercial du local. Le premier prévoit, entre autres, la prolongation du terme du bail jusqu'au 31 août 2026²¹. Il fixe le loyer mensuel et stipule un congé de loyer en novembre et décembre 2018 et janvier et février 2019²².

[29] Ce premier addendum comprend deux annexes. L'Annexe A énumère les travaux relevant de la responsabilité de Lisa Administration. L'Annexe B détaille ceux dont 9134 se charge²³.

[30] Lisa Administration impose que 9134 assume certains travaux, dont l'installation des solives, la construction des deux escaliers menant du rez-de-chaussée au sous-sol et la reconstruction du plancher du rez-de-chaussée. Puisque Yousfan refuse toute négociation, 9134 accepte d'effectuer ces travaux à ses frais pour ne pas retarder le projet.

[31] Le deuxième addendum modifie le congé de loyer prévu au premier addendum²⁴. Ce premier addendum est requis par 9134 pour obtenir son financement bancaire, puisque l'institution prêteuse demande la preuve d'un congé de loyer de quatre mois. Puisque Lisa Administration refuse d'octroyer quatre mois de congé de loyer, mais consent à trois mois, les parties conviennent d'un congé de loyer en novembre et décembre 2018 et janvier 2019. 9134 s'engage à payer à Administration Lisa le loyer du mois de février, et ce, en trois versements égaux consécutifs en mai, juin et juillet 2019²⁵.

1.2.2 Les parties conviennent-elles d'une date de fin des travaux ?

[32] Selon 9134, l'entente entre les parties comprend un échéancier pour l'exécution des travaux : 9134 doit ainsi vider le local et compléter la démolition des améliorations locatives pour la mi-décembre 2018 ; Lisa Administration doit compléter l'excavation du vide sanitaire et la construction de la structure du sous-sol, y compris l'électricité et la plomberie, pour la fin février 2019 ; et, 9134 doit compléter la construction de la cuisine de préparation au sous-sol et la rénovation du rez-de-chaussée en mars et avril 2019.

[33] Selon Ledoux et Lessard, depuis le début des discussions du projet avec Yousfan, le but demeure de permettre la réouverture du restaurant en mai 2019, soit au début de la période la plus achalandée en restauration. Selon eux, depuis le début des discussions au printemps 2018, il est prévu que les travaux soient effectués en hiver lorsque l'achalandage du restaurant est moins important et pour que le restaurant reprenne ses activités au printemps. Lisa Administration ne soulève aucun enjeu quant à cet échéancier.

²¹ P-9 : Addendum au bail daté du 5 décembre 2018, clause 2.

²² *Ibid.*, clauses 5 et 7.

²³ P-9.1 : Annexes A et B de l'Addendum au bail daté du 5 décembre 2018.

²⁴ PG-6 : Addendum au bail daté du 7 décembre 2018.

²⁵ PG-6 : Addendum au bail daté du 7 décembre 2018, clauses 2 et 3.

[34] Lisa Administration nie que les parties conviennent d'une date de fin des travaux. Elle souligne à cet égard que les deux addendums ne souffrent d'aucune ambiguïté. Les parties n'y stipulent aucune date de fin des travaux. Ainsi, selon Lisa Administration, il n'y a pas lieu de faire appel aux règles d'interprétation des contrats et le Tribunal ne peut conclure à une date de fin des travaux²⁶.

[35] Avec égards, la prétention de Lisa Administration ne résiste pas à l'analyse. Malgré le fait que les addendums au bail ne prévoient pas de date de fin des travaux, les parties s'étendent non seulement à ce qui y est spécifiquement stipulé, mais aussi à tout ce qui en découle d'après sa nature et suivant les usages, l'équité ou la loi.

[36] Le Tribunal retient six éléments qui démontrent que Lisa Administration s'engage à ce que la phase des travaux dont elle est responsable soit terminée approximativement à la fin février 2019, et ce, afin que 9134 puisse exécuter ses travaux d'aménagement du sous-sol et du rez-de-chaussée en mars et avril de la même année.

[37] Premièrement, Yousfan prétend que ce n'est qu'en août ou septembre 2018 que Ledoux confirme son intention d'aller de l'avant avec le projet. Les échanges de messages démontrent que, dès avril 2018, Ledoux avise Yousfan que 9134 prévoit le début des travaux dès novembre 2018²⁷. Ce dernier répond être en mesure d'entreprendre les travaux à cette date²⁸.

[38] Yousfan ajoute qu'avant que les parties ne signent les addendums en décembre 2018, le projet demeure « up in the air » et donc qu'aucun échéancier n'est discuté. Avec égards, cette prétention n'est digne d'aucune crédibilité.

[39] Dès mars 2018, Ledoux avise Yousfan que l'équipe du restaurant est prête pour que le projet d'agrandissement et de rénovation commence en novembre 2018²⁹. Ce dernier confirme qu'il peut commencer à cette date.

[40] Par ailleurs, en juillet 2018, Yousfan fournit des plans à son entrepreneur général Ardena Construction et Rénovation inc. afin d'obtenir une estimation des coûts de l'excavation du sous-sol³⁰.

²⁶ Art. 1425-1426 C.c.Q. ; *Uniprix inc. c. Gestion Gosselin et Bérubé inc.*, [2017] 2 R.C.S. 59, par. 34 et s.

²⁷ P-5 : Messages texte datés du 23 mars 2018, p. 1 ; P-6 : Messages texte datés d'avril à novembre 2018.

²⁸ *Ibid.*

²⁹ P-5 : Messages texte datés du 23 mars 2018, p. 1 ; P-6 : Messages texte datés d'avril à novembre 2018.

³⁰ P-20A : Courriels de Yousfan à Ardena Construction et Rénovation inc. datés du 20 juillet 2018.

[41] De même, le 9 octobre 2018, Ledoux confirme à Yousfan être prêt à commencer les travaux dès le 1^{er} novembre³¹. Ce dernier répond qu'il envisage retenir Ardena Construction pour les travaux mais qu'il attend un estimé des coûts.

[42] Deuxièmement, le 6 juillet 2018, Yousfan signe au nom de Lisa Administration l'Accord du propriétaire requis par la Ville de Montréal afin que 9134 dépose une demande de subvention auprès du programme « Réussir@Montréal » pour les travaux de rénovation du restaurant³². Le document précise le début des travaux le 15 octobre 2018 et la date approximative de fin des travaux en février 2019.

[43] Troisièmement, le 28 octobre 2018, Yousfan signe le document intitulé « Accord du propriétaire pour travaux et permis » afin que 9134 et son architecte puissent déposer la demande de permis pour la rénovation du local³³. Ce document indique le début des travaux prévu en novembre-décembre 2018 et la fin approximative des travaux en avril 2019.

[44] Jamais Yousfan ne soulève d'enjeu quant aux dates prévues à ces deux documents.

[45] Quatrièmement, le 29 octobre 2018, le lendemain de la signature par Yousfan de l'« Accord du propriétaire pour travaux et permis », les parties se rencontrent au restaurant. L'entrepreneur général Michael Gauthier de Gestion Gauthier Construction accompagne Ledoux et Lessard. Ceux-ci sont par ailleurs accompagnés de Hubert Pelletier, l'architecte de l'étude retenue par 9134 pour la conception des aménagements du local. Yousfan est accompagné d'Ali Reda, représentant d'Ardena Construction que Lisa Administration envisage retenir pour les travaux relevant de sa responsabilité. Tous s'entendent sur la séquence des travaux.

[46] Ledoux, Lessard et Gauthier expliquent qu'outre la séquence, tous s'entendent que 9134 termine les travaux de dégarnissage du rez-de-chaussée à la mi-décembre 2018 afin que Ardena Construction puisse dès lors entreprendre les travaux relevant de Lisa Administration, en commençant par l'excavation du vide sanitaire. Ils prévoient que les travaux de cette dernière au sous-sol soient terminés à la fin février 2019.

[47] Pelletier confirme que lors de cette rencontre, il est prévu que les travaux s'échelonnent sur une période d'approximativement trois mois. Bien qu'il ne précise pas de date de fin des travaux, son témoignage reflète le fait que tous envisagent que les travaux de Lisa Administration soient terminés à la fin février 2019.

³¹ P-6 : Messages texte de Ledoux et Yousfan : messages texte de Ledoux et Yousfan datés du 9 octobre 2018, p.14.

³² P-7 : Accord du propriétaire daté du 6 juillet 2018.

³³ P-16 : Accord du propriétaire pour travaux et permis daté du 28 octobre 2018.

[48] Reda confirme qu'il participe à cette rencontre et que l'échéancier discuté vise à ce que Ardena Construction débute ses travaux à la mi-décembre 2018 après les travaux de dégarnissage du rez-de-chaussée par 9134. Il reconnaît que l'objectif vise à ce qu'Ardena Construction complète les travaux relevant de la responsabilité de Lisa Administration à la fin février 2019.

[49] Yousfan reconnaît qu'au moment de la rencontre du 29 octobre 2018, Gauthier accompagne Ledoux et Lessard dans le but précis de finaliser la liste des travaux et de convenir de la séquence des travaux et des délais. Il reconnaît par ailleurs que les travaux de dégarnissage du rez-de-chaussée commencent avant que les parties signent les addendums.

[50] Cinquièmement, le 19 décembre 2018, Lisa Administration et Ardena Construction finalisent le contrat de service pour le projet³⁴. La description des travaux s'avère identique à celle prévue à l'annexe A de l'Addendum au bail prévoyant les travaux relevant de la responsabilité de Lisa Administration. Les modalités du contrat comprennent la clause suivante :

ARDENA Construction will complete the above described works within 2 months of start date (estimated completion date February 20th) (Completion date maybe subject to change due to delays caused by work order changes, delay in permits, Weather [sic], the Tenants and their contractor, engineer or city authorities, etc.) A penalty of 200.00 a day will be applied if works go beyond 2 months from start date³⁵.

[le Tribunal souligne]

[51] Reda confirme que le délai prévu au contrat reflète son entente avec Lisa Administration. Il reconnaît par ailleurs que l'échéancier est discuté avec Ledoux, Lessard et Gauthier lors de la rencontre du 29 octobre 2018. Ainsi, l'échéancier prévoit la fin des travaux pour la fin février 2019, sujet à des circonstances imprévues.

[52] Sixièmement, en décembre 2018, 9134 et Lisa Administration conviennent des deux addendums au bail. Le deuxième addendum modifie ce congé de loyer stipulé au premier. Il prévoit donc que 9134 s'engage à payer à Lisa Administration le loyer du mois de février, et ce, en trois versements égaux et consécutifs en mai, juin et juillet 2019³⁶.

[53] Cette entente quant au congé de loyer illustre que les parties envisagent que 9134 puisse reprendre possession du local pour exécuter les travaux dont elle demeure responsable dès le mois de mars 2019 dans le but de réouvrir le restaurant en mai 2019. L'étalement de loyer de février 2019 en trois versements mensuels à compter de mai

³⁴ PG-10 : Contrats, en liasse, p. 22 : Contrat entre Ardena Construction et Lisa Administration daté du 19 décembre 2018.

³⁵ *Ibid.*, p. 1.

³⁶ PG-6 : Addendum au bail daté du 7 décembre 2018, clauses 2 et 3.

2019, illustre par ailleurs que les parties visent à ce que le restaurant puisse reprendre ses activités en mai 2019, soit au début de la période la plus achalandée.

[54] Il est difficilement concevable que 9134 accepte de payer un loyer à compter de février 2019, alors qu'elle n'aurait pas la jouissance des lieux pour une période indéterminée. Le deuxième addendum reflète donc le fait que les parties conviennent d'une date de fin des travaux relevant de Lisa Administration à la fin février 2019.

[55] Lisa Administration souligne, que le premier addendum et les annexes jointes ne prévoient aucune date de fin des travaux. Selon Yousfan, compte tenu de son expérience quant aux facteurs imprévisibles dans le cadre de travaux de cette nature, il ne peut convenir d'une date d'échéance.

[56] Cette explication ne correspond cependant pas à la preuve. Yousfan possède une formation en comptabilité et travaille dans l'industrie de l'immobilier depuis plus de 20 ans. Il comprend donc que son locataire ne peut suspendre l'exploitation de son entreprise pour une période indéfinie et qu'il s'attend à une date de fin de travaux. De même, puisqu'un restaurant est exploité dans ce local depuis plus de 20 ans, il ne peut ignorer que la période la plus achalandée de son locataire commence au printemps.

[57] En offrant un congé de loyer de trois mois se terminant à la fin janvier 2019 et en étalant le délai pour le versement d'un quatrième mois, Yousfan comprend que son locataire se fie sur leurs échanges voulant que les travaux relevant de Lisa Administration se terminent à la fin février 2019 afin que 9134 puisse exécuter ses travaux pour la fin avril 2019.

[58] Yousfan ajoute qu'il ne connaît pas la structure financière mise en place par 9134 et ignore donc que la date de fin des travaux s'avère un enjeu pour cette dernière. Or, la preuve démontre qu'au moment de discuter le congé de loyer, Lessard demande que Lisa Administration fournisse un document confirmant les quatre mois de congé exigé par son institution financière. Yousfan consent à fournir le premier Addendum prévoyant ce congé de quatre mois, mais exige la signature du deuxième Addendum le réduisant à trois mois.

[59] Certes, Yousfan ne connaît pas toutes les modalités du financement, mais il ne peut ignorer dès lors que le congé de loyer demandé correspond à la date de fin des travaux dont les parties discutent depuis déjà plusieurs mois. S'ajoute le fait qu'à maintes reprises, Ledoux avise Yousfan que les délais causent un préjudice compte tenu non seulement de la perte de la saison estivale mais aussi des obligations financières que 9134 doit respecter. Ces enjeux font l'objet des messages qu'ils s'échangent³⁷ et de leurs rencontres en avril et en mai 2019. Les préoccupations de 9134 demeurent sans réponse.

[60] À cet égard, Yousfan reconnaît qu'au printemps et à l'été 2018, dans le cadre de discussions avec Ledoux quant aux délais d'exécution des travaux, il indique qu'il pourrait

³⁷ P-6 : Messages texte entre Ledoux et Yousfan : messages datés du 2 avril 2019, p. 3.

donner un congé de loyer additionnel, citant le vieil adage qu'« on ne peut tirer de l'eau d'une roche³⁸ ». Ainsi, il est manifeste que Yousfan comprend que pendant les travaux, 9134 ne peut jouir du local et ne génère donc aucun revenu.

[61] Lisa Administration n'offre jamais de congé de loyer additionnel. Au contraire, à la suite de la première mise-en-demeure de 9134 en septembre 2019³⁹, soulignant l'impact du retard dans l'exécution des travaux et demandant un échéancier, elle réclame le paiement du loyer pour la période de février à septembre 2019 totalisant 70 868,18 \$⁴⁰.

[62] De l'ensemble de la preuve, il découle que, depuis le début des discussions quant au projet d'agrandissement et de rénovation, les parties s'entendent quant aux délais d'exécution des travaux. Lisa Administration s'engage à terminer la phase des travaux dont elle est responsable approximativement à la fin février 2019. 9134 prévoit ainsi compléter ses travaux d'aménagement du sous-sol et du rez-de-chaussée en mars et avril de la même année.

[63] Cette date de fin des travaux peut certes demeurer approximative. Lisa Administration doit cependant prendre les mesures pour compléter ses travaux dans un délai raisonnable⁴¹. Elle ne respecte pas son engagement. Ce n'est qu'à la fin octobre 2019 qu'elle termine l'excavation du vide sanitaire et en novembre et en décembre 2019 qu'elle exécute les autres travaux dont elle demeure responsable⁴².

1.2.3 Lisa Administration peut-elle être tenue responsable du défaut de respecter le délai de fin des travaux ?

[64] Lisa Administration prétend qu'elle ne peut être tenue responsable des délais dans l'exécution des travaux d'agrandissement, et ce, pour deux raisons. Elle souligne d'abord que 9134 retarde le début et la progression des travaux. Elle ajoute que la densité du roc à excaver s'avère plus importante que prévu de sorte qu'il y a force majeure.

[65] À l'égard de 9134, Lisa Administration soulève trois incidents qui retardent les travaux.

[66] Elle souligne premièrement que Gestion Gauthier Construction ne termine pas les travaux de dégarnissage du rez-de-chaussée à la mi-décembre 2018, de sorte qu'Ardena Construction ne peut commencer les travaux d'excavation avant la première semaine de janvier 2019. Ledoux et Gauthier confirment cependant que tous les travaux de dégarnissage du rez-de-chaussée sont terminés à compter du 17 décembre 2018.

³⁸ Transcription de l'interrogatoire de Yousfan datée du 16 août 2021, p. 82.

³⁹ P-11 : Lettre des avocats de 9134 datée du 20 septembre 2019.

⁴⁰ P-12 : Lettre des avocats de Lisa Administration datée du 25 septembre 2019, p. 3.

⁴¹ *Couto c. Côté*, 2005 QCCS 123, par. 27.

⁴² P-8A : Factures et preuves de paiement.

[67] Reda explique plutôt que ce n'est pas le retard dans le dégarnissage du rez-de-chaussée, mais la présence d'un conteneur qui l'empêche de commencer ses travaux. Ce conteneur se situe à l'extérieur de l'immeuble à l'endroit où Ardena Construction prévoit creuser un trou dans le sol pour accéder au vide sanitaire.

[68] Deux constats s'imposent. D'abord, le permis de construction émis par la Ville de Montréal prévoit qu'aucuns travaux ne seront exécutés à l'extérieur de l'immeuble. 9134 obtient le permis le 28 novembre 2018 et le met à la disposition de tous lors de la rencontre du 29 novembre avant que Lisa Administration et Ardena Construction ne finalisent leur contrat. Reda admet ne jamais en avoir pris connaissance.

[69] Aucune preuve ne permet de conclure que Lisa Administration ou Ardena Construction avise 9134 ou Gauthier que des travaux doivent être effectués à l'endroit où se situe le conteneur. Dès qu'il en est avisé, Gauthier prend les mesures pour que le conteneur soit déplacé, ce qui est fait dès le début janvier 2019.

[70] Compte tenu des vacances de la construction de décembre 2018, la présence du conteneur cause tout aux plus dix jours de délais.

[71] Lisa Administration souligne deuxièmement qu'en janvier 2018, Ardena Construction découvre un câble électrique sous-terrain appartenant à Hydro-Québec. Elle suspend donc les travaux pour quelques jours avant qu'Hydro-Québec ne l'avise que le câble est inactif et que les travaux peuvent se poursuivre.

[72] 9134 ne peut être tenue responsable de la présence d'un câble dont elle ne connaît pas l'existence. Par ailleurs, la découverte de ce câble cause sept à dix jours de retard.

[73] Troisièmement, au début février 2019, un dégât d'eau causé par la rupture de conduites d'eau gelées inonde le vide sanitaire et le trou où se trouve l'équipement d'excavation. Le retrait de cet équipement et le délai pour le remplacer retarde le chantier de sept à dix jours.

[74] Lisa Administration prétend d'abord que le gel des conduites d'eau résulte du fait que 9134 coupe l'électricité dans l'immeuble⁴³. Cette prétention ne trouve aucun fondement dans la preuve.

[75] Reda explique plutôt que le gel des conduites d'eau résulte de la fermeture du disjoncteur électrique du panneau alimentant l'équipement de chauffage dans le vide sanitaire. Il laisse sous-entendre que Gauthier ferme ce disjoncteur. Cette affirmation demeure gratuite et sans assise factuelle. Malgré le fait que Gauthier vérifie à l'occasion l'avancement des travaux, il n'effectue aucun travail sur le chantier à cette époque. Qui plus est, Reda n'explique pas ce qui peut motiver Gauthier à fermer l'électricité alors qu'il

⁴³ P-12 : Lettre des avocats de Lisa Administration datée du 25 septembre 2019, p. 2.

connait l'immeuble, puisqu'il y effectue des travaux dans le local en novembre 2018 et qu'il loge dans un immeuble voisin et qu'il sait que des locataires habitent l'étage.

[76] Lisa Administration ne démontre donc pas que 9134 puisse être responsable du dégât d'eau.

[77] Aucun des trois incidents auxquels réfère Lisa Administration ne résulte d'une faute de 9134. Nonobstant, il importe de souligner que ces trois incidents retardent la progression du chantier de tout au plus 30 jours. Ainsi, selon l'échéancier dont les parties conviennent, Lisa Administration pourrait justifier un report de la date de fin des travaux jusqu'à la fin mars 2019. Non pas la fin octobre 2019.

[78] Lisa Administration explique la prolongation des délais par le fait qu'elle ne connaît pas la densité du roc qui s'avère importante, selon Ardena Construction et l'entrepreneur en excavation SMR Experts retenu subséquemment. Elle allègue donc qu'une force majeure l'empêche de compléter les travaux d'excavation du sous-sol à la date approximative de fin des travaux à la fin février 2019.

[79] Avec égards, la position de Lisa Administration ne résiste pas à l'analyse. Elle ne démontre pas que la découverte du roc d'une densité importante dans le vide sanitaire constitue un événement imprévisible et irrésistible. Comme le souligne la Cour d'appel dans *Karaziwan c. Jovin*, le fait que des travaux s'avèrent plus importants qu'estimés au départ ne permet pas à un locateur de se libérer de son obligation de procurer la libre jouissance de lieux loués dans le délai prévu⁴⁴.

[80] La présence de roc, tout comme le risque quant à sa densité, sont des faits connus de tous avant le début des travaux.

[81] Yousfan reconnaît que la présence de roc constitue un enjeu dans le cadre d'un projet d'excavation. Il retient donc l'ingénieur Peter Palanka pour étudier la faisabilité du projet à l'automne 2017. Celui-ci étudie les cartes géologiques du secteur de la Ville de Montréal et prépare des plans. Il précise que la présence de roc dans ce secteur de la Ville est connue, mais que sa densité ne peut être évaluée qu'à la suite de tests. Puisque les lieux demeurent trop exigües, il ne recommande pas à Lisa Administration d'effectuer ces tests avant d'entreprendre les travaux.

[82] Reda confirme qu'au plus tard à l'automne 2018, il reçoit les plans préparés par Palanka. L'échange de courriels avec Yousfan démontre qu'il les reçoit en juillet 2018⁴⁵. Il ajoute qu'il reçoit aussi une étude géologique du secteur. Lisa Administration ne produit cependant pas cette étude.

[83] Reda confirme par ailleurs que tout entrepreneur ayant été appelé à travailler dans ce secteur de la Ville connaît l'existence de roc dans le sol. Il est donc au courant du

⁴⁴ 2020 QCCA 1441, par. 9.

⁴⁵ PG-10 : Contrats, en liasse : Courriels de Yousfan à Reda daté du 20 juillet 2018.

risque que présente la présence de roc dès le début du projet. Pour confirmer la profondeur à creuser avant de frapper du roc, il n'effectue que deux vérifications avec des tiges d'acier plantées dans le sol du vide sanitaire. Il ne nie pas qu'à compter du moment où 9134 vide le rez-de-chaussée du local en novembre 2018, le plancher peut être percé pour effectuer des tests additionnels. Des ouvertures additionnelles auraient permis d'effectuer des tests quant à la densité du roc.

[84] Il est manifeste que Lisa Administration, son ingénieur et ses deux entrepreneurs connaissent non seulement la présence du roc mais aussi le risque que sa densité impacte la progression des travaux. Il ne s'agit donc pas d'une situation imprévisible et irrésistible.

[85] Mais il y a plus.

[86] En janvier et février 2019, Ledoux et Gauthier constatent peu de progression des travaux d'excavation. Yousfan les rassure cependant que les travaux avancent.

[87] En avril 2019, Ledoux et Gauthier constatent l'absence d'activité sur le chantier. Le 2 avril 2019, lorsque Ledoux questionne Yousfan sur l'absence de travaux sur le chantier, ce dernier soulève un problème de permis⁴⁶. Le 4 avril, Ledoux, Lessard et Gauthier rencontrent Yousfan pour discuter de l'avancement des travaux et de leurs préoccupations. Ce dernier se veut rassurant et indique que l'excavation devrait être terminée dans un délai de deux semaines.

[88] Or, dans les jours qui suivent, alors que les travaux d'excavation demeurent en cours, le sous-traitant spécialisé en excavation retenu par Ardena Construction demande une augmentation de son prix. Lisa Administration refuse et met fin au contrat d'Ardena Construction et de ce sous-traitant. Dans sa lettre du 25 septembre 2019, l'avocat de Lisa Administration affirme que cette décision est prise puisque « Ardena n'avait pas l'expérience dans le domaine de la démolition et l'enlèvement du roc⁴⁷ ».

[89] Les travaux d'excavation ne sont pas terminés dans le délai de deux semaines annoncées par Yousfan.

[90] À compter d'avril 2019, Lisa Administration ne retient cependant pas d'entrepreneur général pour remplacer Ardena Construction sur le chantier. Ce n'est qu'à la fin avril 2019 qu'elle retient SMR Experts, une société spécialisée en excavation⁴⁸.

[91] SMR Experts débutent ses travaux dès la fin avril. Selon Christopher Métivier, qui travaille à intervalles réguliers sur le chantier à titre d'opérateur d'équipement d'excavation, dès le premier jour des travaux, il constate la densité du roc et soulève un

⁴⁶ P-6 : Messages texte entre Ledoux et Yousfan : messages datés du 2 avril 2019, pp. 2-3.

⁴⁷ P-12 : Lettre des avocats de Lisa Administration datée du 25 septembre 2019, p. 2.

⁴⁸ PG-10A : Contrats et preuves de paiement : Contrat de SMR Experts daté du 30 avril 2019, p. 1.

enjeu auprès de la direction de SMR Experts. Aucuns tests additionnels ne sont cependant requis par Lisa Administration ou SMR Experts.

[92] Pendant cette période, 9134 assure sa collaboration. Ainsi, lorsque les travaux exposent un ancien coffre-fort, elle accepte de voir à son enlèvement, à ses frais. De même, lorsque Yousfan cherche des entrepreneurs spécialisés, Gauthier lui en recommande afin que les travaux puissent progresser.

[93] Le 21 mai 2019, Yousfan rencontre Ledoux et Lessard. Il reconnaît le retard dans les travaux d'excavation. Il consent à un congé de loyer pour la période de mars à la fin juin 2019, date à laquelle il anticipe que les travaux dont Lisa Administration s'avère responsable seront terminés.

[94] En juin, juillet et août 2019, Ledoux et Gauthier constatent à nouveau que l'excavation avance peu et qu'en l'absence d'un entrepreneur général, le chantier souffre de manque de coordination. Gauthier offre donc ses services que Yousfan refuse⁴⁹.

[95] Lorsqu'il visite le chantier en septembre 2019, Gauthier constate que l'excavation n'est toujours pas complétée. Le 11 septembre 2019, en réponse à Ledoux qui demande un échéancier pour la fin des travaux, Yousfan affirme que l'excavation devrait être complétée dans un délai de deux semaines⁵⁰.

[96] Voyant ce délai de deux semaines s'écouler sans qu'il n'y ait de réel avancement dans les travaux, 9134 envoie une mise-en-demeure soulignant l'impact du retard des travaux et demandant un échéancier pour la fin des travaux⁵¹. La réponse de Lisa Administration par l'entremise de son avocat indique, entre autres, que cette dernière « a bon espoir que les travaux d'excavation, y compris l'enlèvement du roc, seront complétés d'ici 15 jours⁵² ».

[97] Les travaux d'excavation s'échelonnent cependant jusqu'au 24 octobre 2019. Ce n'est qu'en novembre et décembre 2019 que Lisa Administration complète les autres travaux dont elle demeure responsable dont la plomberie et l'électricité⁵³.

[98] De l'ensemble de la preuve, il découle que Lisa Administration néglige la gestion du projet. Elle ne respecte pas ses obligations en vertu du bail et de l'addendum. Plus particulièrement, elle ne respecte pas le délai de fin des travaux à la fin février 2019. À maintes reprises, elle avance que les travaux seront complétés à courte échéance mais ne respecte pas ces délais.

⁴⁹ P-10 : Courriel de Gauthier à Yousfan daté du 1^{er} août 2019.

⁵⁰ PG-12 : Messages texte de Ledoux et de Yousfan datés du 11 septembre 2019, pp. 9-10.

⁵¹ P-11 : Lettre des avocats de 9134 datée du 20 septembre 2019.

⁵² P-12 : Lettre des avocats de Lisa Administration datée du 25 septembre 2019, p. 2.

⁵³ P-10 : Courriel de Gauthier à Yousfan daté du 1^{er} août 2019.

[99] Lisa Administration n'offre donc pas la jouissance paisible du local dans un délai raisonnable de la date prévue de fin des travaux. Elle ne peut prétendre que ce défaut résulte de la présence de roc dont elle ne connaît pas la densité puisqu'elle ne démontre pas qu'il s'agit d'une force majeure.

[100] Par ailleurs, alors que les travaux stagnent, elle ne prend pas les mesures concrètes pour éviter des délais déraisonnables ou pour pallier la situation et le préjudice qui en résulte pour 9134.

[101] Enfin, le Tribunal note que l'approche de Lisa Administration démontre non seulement un manque de gestion du projet et de transparence quant à son avancement, mais soulève aussi des doutes quant à sa bonne foi dans la gestion de la relation avec 9134. Deux exemples illustrent ce constat.

[102] En avril 2019, lorsque Ledoux demande pourquoi personne ne travaille sur le chantier, Yousfan répond qu'il y a un problème de permis⁵⁴. Or, séance tenante, il admet que malgré le problème de permis, la Ville ne suspend pas le chantier et que le permis permettant les travaux extérieurs est émis dans les jours suivants. Ce motif ne peut donc pas expliquer l'absence d'activité sur le chantier.

[103] De même, dans cet échange quant au permis, Yousfan laisse sous-entendre que 9134 s'avère responsable de la situation⁵⁵. Il sait pourtant que 9134 obtient le permis dès le 28 novembre 2018. Ce qu'il néglige de préciser, c'est que le problème résulte du fait qu'Ardena Construction effectue les travaux d'excavation de l'extérieur de l'immeuble contrairement à ce qui est prévu au permis.

[104] Par ailleurs, la lettre de l'avocat de Lisa Administration datée du 25 septembre 2019 en réponse à la mise-en-demeure de 9134 menace non seulement de réclamer le loyer à compter du 1^{er} février 2019, mais soulève des reproches à l'égard de cette dernière qui ne trouvent aucun fondement factuel⁵⁶. Il en est ainsi de la prétention voulant que 9134 ne donne pas accès au local et celle voulant qu'elle coupe l'alimentation électrique dans l'immeuble. De même, l'avocat affirme que Lisa Administration s'avère surprise de découvrir du roc alors que Yousfan et les deux entrepreneurs qu'il retient admettent qu'ils connaissent l'existence du roc dans ce secteur de la Ville.

[105] Dans sa lettre subséquente datée du 17 octobre 2019, l'avocat de Lisa Administration réitère la menace de réclamer à 9134, Ledoux et Lessard le loyer à compter du 1^{er} février 2019 avec intérêts⁵⁷. Pourtant, dans les mois précédant, Yousfan indique qu'il consent à un congé de loyer jusqu'à la fin juin 2019 pour tenir compte du délai d'exécution des travaux.

⁵⁴ P-6 : Messages texte entre Ledoux et Yousfan : messages datés du 2 avril 2019, pp. 2-3.

⁵⁵ P-6 : Messages texte entre Ledoux et Yousfan : messages datés du 2 avril 2019, pp. 2-3.

⁵⁶ P-12 : Lettre des avocats de Lisa Administration datée du 25 septembre 2019.

⁵⁷ P-13 : Mise en demeure de Lisa Administration datée du 17 octobre 2019.

[106] L'avocat ajoute que Lisa Administration constate que Gauthier « abandonne » le projet, et ce, pour des raisons inconnues⁵⁸. Lisa Administration fait preuve d'aveuglement puisqu'elle ne peut nier que 9134 et Gauthier collaborent pour assurer l'avancement des travaux, mais que depuis plusieurs mois les travaux d'excavation stagnent. S'ajoute le fait qu'elle-même ne retient pas d'entrepreneur général pour gérer le projet.

[107] Cette approche laisse présager que face à ses propres manquements, Lisa Administration tente d'intimider 9134 et ses administrateurs plutôt que de trouver des solutions.

1.2.4 Conclusion

[108] Le défaut de Lisa Administration de fournir la jouissance paisible du local dans un délai raisonnable cause un préjudice sérieux à 9134.

[109] À compter de décembre 2018, 9134 ne peut exploiter le restaurant dans le local. De mars à novembre 2019, cette situation résulte du fait que Lisa Administration ne peut lui donner la jouissance paisible du local. Elle demeure donc sans revenu. Elle fait cependant face à des obligations financières. Ainsi, dès mars 2019, elle doit rembourser le prêt bancaire et elle assume ainsi des frais bancaires de 5 500 \$ par mois⁵⁹. Le fait de ne pas pouvoir profiter de la saison estivale achalandée en 2019 impose une situation financière d'autant plus précaire.

[110] S'ajoute le fait que depuis plusieurs mois, compte tenu du fait que Lisa Administration ne peut fournir d'échéancier et qu'elle ne respecte pas les délais qu'elle annonce, 9134 ne peut confirmer à ses employés une date de réouverture du restaurant. Ceux-ci n'ont d'autres alternatives que de se trouver d'autres emplois. 9134 perd donc des employés essentiels à l'exploitation de ses activités, y compris son chef et ses cuisiniers.

[111] Ce contexte fait en sorte qu'à compter d'octobre 2019, après une fermeture d'un an et compte tenu des 10 mois de retard dans les travaux de Lisa Administration, le projet de rénovation et de réouverture du restaurant ne s'avère plus viable. 9134 doit mettre fin à ses activités. Le 23 octobre 2019, elle est donc en droit de résilier le bail la liant à Lisa Administration⁶⁰.

⁵⁸ *Ibid.*, p. 2.

⁵⁹ P-15 : Factures et relevés bancaires, p. 72 et s.

⁶⁰ P-14 : Avis de résiliation de bail daté du 23 octobre 2019.

**2. 9134 SUBIT-ELLE DES DOMMAGES RÉSULTANT DU DÉFAUT DE LISA
ADMINISTRATION D'EXÉCUTER LES TRAVAUX D'AGRANDISSEMENT ET
DE RÉNOVATION DU LOCAL DANS LE DÉLAI PRÉVU ?**

2.1 Cadre juridique

[112] Suivant les principes prévus aux articles 1607 et 1611 C.c.Q., le créancier a droit aux dommages-intérêts en réparation du préjudice subi, qu'il soit corporel, moral ou matériel⁶¹. Le dommage direct doit présenter un lien de causalité entre la faute et le préjudice⁶².

[113] En matière contractuelle, le débiteur n'est tenu qu'aux dommages qui sont une suite immédiate et directe de l'inexécution et qu'on a pu prévoir au moment de contracter l'obligation⁶³.

[114] Lorsque la résolution d'un contrat résulte de l'inexécution ou la mauvaise exécution d'obligations contractuelles, le créancier peut réclamer des dommages en réparation du préjudice subi causé par la faute du débiteur⁶⁴. Ceux-ci ne comprennent que ce qui s'avère une suite immédiate et directe de l'inexécution et qu'on a pu prévoir au moment où l'obligation est contractée⁶⁵.

[115] Ce préjudice peut prendre la forme d'un gain dont le créancier est privé ou d'un préjudice futur lorsqu'il est certain et susceptible d'être évalué⁶⁶.

[116] Le Tribunal doit ainsi procéder à la quantification des dommages en fonction de la prépondérance de la preuve crédible et disponible⁶⁷.

[117] Lorsque les parties fondent leur évaluation du préjudice financier sur des expertises, il appartient au Tribunal d'évaluer la crédibilité des experts et la fiabilité et la valeur probante de leurs propos⁶⁸. L'évaluation de ce préjudice n'impose pas une

⁶¹ Jean-Louis Baudouin, Pierre-Gabriel Jobin et Nathalie Vézina, *Les Obligations*, 7^e éd., Cowansville, Yvon Blais, 2013, par. 763.

⁶² *Uni-Sélect inc. c. Ackton Corporation*, 2002 CanLII 41226, par. 44.

⁶³ Art. 1458 et 1613 C.c.Q.; *Vidéotron, s.e.n.c. c. Bell ExpressVu, l.p.*, 2015 QCCA 422, par. 47 et s. et 81 et s.

⁶⁴ Art. 1590, 1604 et 2129 C.c.Q., *Construction Argus inc. c. Entreprises A & T Tuckpointing inc.*, 2013 QCCA 777, par. 10; *Hôpital Maisonneuve-Rosemont c. Buesco Construction inc.*, 2016 QCCA 739, par. 191; *Société de transport de Longueuil inc. c. Marcel Lussier ltée*, J.E. 2004-173 (QCCA), par. 16 et s.

⁶⁵ Art. 1607, 1611 et 1613 C.c.Q.

⁶⁶ Art. 1611 C.c.Q.

⁶⁷ *Banque de Montréal c. T.M.I.-Éducation.com inc.*, 2014 QCCA 1431, par. 103-105.

⁶⁸ *Vidéotron, s.e.n.c. c. Bell ExpressVu l.p.*, *supra* note 63, par. 133 et s.

certitude absolue ou scientifique, ou une rigueur strictement mathématique⁶⁹. Il faut plutôt évaluer les dommages selon la preuve⁷⁰.

2.2 Discussion

[118] 9134 réclame des dommages s'élevant à une somme totale de 440 698,01 \$ se détaillant ainsi :

- | | |
|---|---------------|
| 1. Coût encourus pour l'exécution des travaux de rénovation et la planification de la réouverture du restaurant : | 135 698,01 \$ |
| 2. Perte de valeur de l'entreprise : | 235 000,00 \$ |
| 3. Dommages moraux : | 30 000,00 \$ |

2.2.1 Coûts encourus pour l'exécution des travaux de rénovation du local et la planification de la réouverture du restaurant

[119] 9134 réclame les coûts encourus pour exécuter les travaux relevant de sa responsabilité selon l'Annexe B de l'Addendum au bail du 7 décembre 2018⁷¹. Elle ajoute les dépenses visant à préparer le projet de réouverture du restaurant. Sa réclamation s'élevant à une somme totale de 166 821,63 \$ se détaille ainsi⁷² :

- | | |
|---|--------------|
| 1. Entrepreneur général et sous-traitants : | 71 780,73 \$ |
| 2. Architecte : | 18 726,00 \$ |
| 3. Frais bancaires : | 6 001,00 \$ |
| 4. Entreposage : | 3 689,00 \$ |
| 5. Chef pour développement de nouvelles recettes : | 1 655,00 \$ |
| 6. Test de nouvelles recettes : | 3 678,40 \$ |
| 7. Graphiste : | 2 000,00 \$ |
| 8. Frais fixes : | 15 765,00 \$ |
| 9. Permis : | 3 332,00 \$ |
| 10. Frais d'avocats pour la rédaction de l'addendum : | 600,00 \$ |
| 11. Stocks (inventaire) | 22 062,00 \$ |
| 12. Dépôt de loyer : | 8 202,00 \$ |
| 13. Taxes municipales : | 9 330,50 \$ |

[120] Lisa Administration reconnaît la majorité de ces postes de dommages, mais conteste cinq d'entre eux.

⁶⁹ *Tyco International du Canada ltée c. 9413-4343 Québec inc.*, 2025 QCCA 1227, par. 96 ; *Groupe Bennett Fleet inc. c. Hydro-Québec*, 2021 QCCA 842, par. 67 et s.

⁷⁰ *Groupe Bennett Fleet inc. c. Hydro-Québec*, *ibid.* ; *Beauchemin c. Wart*, 2020 QCCA 945, par. 105.

⁷¹ P-9.1 : Annexes à l'Addendum au bail daté du 7 décembre 2018.

⁷² P-18 : Tableaux comparatifs des sommes réclamées par 9134 ; P-15.1 : Factures et preuves de paiements.

[121] Elle soulève premièrement des doutes quant aux frais de Gauthier Construction à titre d'entrepreneur général. Elle reconnaît les frais pour les travaux effectués entre novembre 2018 et le printemps 2019 qui correspondent au dégarnissage du local et aux travaux additionnels qui s'ajoutent à la liste des travaux dont 9134 est responsable. Elle questionne cependant les frais payés pour la gestion du chantier à compter du printemps 2019 jusqu'en septembre 2019.

[122] Gauthier explique qu'à compter du printemps 2019, il réorganise l'exécution des travaux relevant de la responsabilité de 9134 selon les délais que Yousfan annonce. De même, puisque Lisa Administration ajoute des travaux à la liste de ceux relevant de 9134, il ajuste le budget. Puisque Lisa Administration et ses entrepreneurs ne respectent pas ces échéances, Gauthier doit refaire l'exercice à maintes reprises. Les reproches soulevés par Lisa Administration quant à ces frais ne s'avèrent donc pas fondés.

[123] Deuxièmement, Lisa Administration conteste la réclamation pour frais bancaires. Ces frais résultent du prêt que 9134 obtient pour assurer le financement du projet de rénovation et de dépenses liées aux travaux payées avec la carte de crédit de la société⁷³. Ils constituent donc des frais encourus dans le cadre du projet, mais dont elle ne peut bénéficier compte tenu de la faute de Lisa Administration.

[124] Troisièmement, Lisa Administration ne reconnaît pas que les tests de nouvelles recettes constituent un dommage résultant du conflit. En prévision de la réouverture du restaurant, 9134 mandate son chef pour le développement et les tests de nouvelles recettes⁷⁴. Compte tenu de la résiliation du bail résultant de la faute de Lisa Administration, elle ne peut bénéficier de ce travail. Ces dépenses constituent donc un dommage que 9134 est en droit de réclamer.

[125] En quatrième lieu, Lisa Administration conteste la réclamation pour frais fixes. 9134 n'administre aucune preuve quant à ces frais. Elle ne démontre donc pas qu'ils constituent un dommage direct et immédiat de la faute de Lisa Administration.

[126] Cinquièmement, à l'égard de la valeur de l'inventaire, Lisa Administration souligne qu'elle ne peut être réclamée à la fois à titre de dommages et à titre d'élément constituant la valeur de l'entreprise. Il y a effectivement double emploi si la valeur de l'inventaire est comptabilisée à deux endroits.

[127] Le Tribunal tient compte de cette valeur dans le cadre des coûts encourus pour les travaux de rénovation et la planification de la réouverture du restaurant. Il n'y a donc pas lieu d'en tenir compte dans l'analyse de la valeur de l'entreprise.

⁷³ P-15 : Factures et relevés, p. 72 et s.

⁷⁴ P-15.1 : Factures, relevés et preuves de paiement, pp. 146-180 et pp. 185-190.

[128] Enfin, Lisa Administration souligne qu'à la suite de la résiliation du bail, 9134 vend certains équipements, et ce, pour une valeur d'approximativement 10 000 \$. Il y a donc lieu de réduire la réclamation de cette somme.

[129] 9134 a donc droit à une somme totale de 141 056,63 \$ à titre de dommages pour le coût des travaux et la planification de la réouverture du restaurant.

2.2.2 Perte de la valeur de l'entreprise

[130] 9134 réclame la perte de la valeur de l'entreprise qu'elle évalue à 235 000 \$. Elle se fie à l'expertise de Guillaume Vigeant de l'étude VC Consultation qui conclut à une perte de valeur entre 195 000 \$ et 235 000 \$⁷⁵. Séance tenante, Vigeant apporte des corrections à son évaluation la fixant entre 206 000 \$ et 247 000 \$ pour une moyenne de 225 000 \$⁷⁶.

[131] Vigeant note cependant que si la valeur de l'inventaire est exclue de cette évaluation pour être ajoutée aux dommages pour les coûts de rénovation et de planification de la réouverture du restaurant, la valeur de l'entreprise se situe entre 184 000 \$ et 225 000 \$, soit une moyenne de 204 500 \$.

[132] Lisa Administration conteste cette réclamation se fiant à l'expertise de Patrick Ouimet de l'étude Raymond Chabot Grant Thornton. Celui-ci fixe la perte de la valeur de l'entreprise entre 7 000 \$ et 28 000 \$⁷⁷. Séance tenante, Ouimet corrige son évaluation pour ne pas tenir compte des impôts sur les bénéfices à recevoir de sorte qu'il évalue la valeur de l'entreprise entre 30 272 \$ et 51 404 \$.

[133] Chacun des experts identifie trois approches possibles pour l'évaluation de la juste valeur marchande de la société : 1. l'évaluation fondée sur le rendement de l'entreprise, plus précisément la capitalisation des flux monétaires ; 2. la comparaison des transactions similaires contemporaines ; et, 3. l'évaluation fondée sur l'actif de la société. Tous deux reconnaissent que l'approche fondée sur le rendement de l'entreprise s'avère l'approche principale.

[134] L'expertise Vigeant s'avère fiable et conforme aux principes d'évaluation. Elle se fonde sur des données financières fiables et correspondant à l'historique de l'exploitation du restaurant. Le Tribunal ne peut cependant pas retenir l'expertise de Ouimet. Voici pourquoi.

[135] Un premier élément de l'expertise de Ouimet surprend. Dans le cadre de son évaluation de la valeur de l'entreprise après les coûts des rénovations, Ouimet conclut à

⁷⁵ P-17 : Expertise de DV Consultation datée du 28 mai 2021.

⁷⁶ P-17A : Tableau comparatif des données, résultats et conclusions des expertises en demande et en défense.

⁷⁷ PG-14 : Expertise de Raymond Chabot Grant Thornton datée du 16 septembre 2022, p. 21 et p. 22, Tableau 3.

une fourchette entre une valeur négative de 9 587 \$ et une valeur maximum de 11 442 \$⁷⁸. Tenant compte des actifs incorporels et de l'achalandage, il conclut à une perte de valeur variant entre 7 000 \$ et 28 000 \$, soit une moyenne de 17 500 \$.

[136] Le fait de conclure à une valeur négative de l'entreprise après les rénovations soulève de sérieux doutes quant à la méthodologie. Il est difficile de concevoir que le restaurant n'ait aucune valeur alors que Ouimet reconnaît que plusieurs facteurs non négligeables démontrent la valeur de l'entreprise avant les travaux. Il reconnaît ainsi l'offre de services du restaurant, soit tous les repas de la journée et de la soirée et le service de livraison à domicile, un emplacement de choix sur l'avenue Mont-Royal et une réputation enviable dans un marché compétitif. Il est difficile de concevoir qu'une évaluation puisse dans ce contexte donner une évaluation négative.

[137] Cette conclusion s'explique en partie par certains des éléments qui différencient l'approche de Ouimet de celle de Vigeant.

[138] Les experts s'entendent que l'évaluation du rendement permet une évaluation plus précise de la perte de la valeur de l'entreprise. Ils s'entendent sur la méthodologie et sur les hypothèses de base. Ils se fient par ailleurs aux données financières de 9134 dont ils ne questionnent pas la fiabilité. Ils ne s'entendent cependant pas quant à certains éléments utilisés pour calculer le bénéfice avant intérêts, impôts et amortissements (« BAIIA ») leur permettant de fixer la perte de la valeur de l'entreprise.

[139] Les résultats de chacun des experts quant à la valeur de l'entreprise avant les coûts de rénovation du restaurant se résument ainsi⁷⁹ :

Valeur minimum selon Vigeant	Valeur maximum selon Vigeant	Valeur minimum selon Ouimet	Valeur maximum selon Ouimet
218 609 \$	242 563 \$	276 642 \$	333 955 \$

[140] Ce résumé illustre que les différences entre les évaluations s'avèrent importantes. Elles résultent essentiellement des évaluations du chiffre d'affaires caractéristique et des différentes approches quant aux ajustements à y effectuer.

[141] À cet égard, le Tribunal note que contrairement à Vigeant, Ouimet ne consulte pas le grand livre comptable de 9134. Il ne vérifie donc pas certains des ajustements que Vigeant apporte pour la détermination du BAIIA qu'il n'accepte cependant pas, dont l'ajustement pour le coût des achats, celui pour les frais de cartes de crédit et celui pour le coût de l'entretien et des réparations. Cette vérification aurait permis d'ajuster son évaluation du BAIIA et d'éliminer certains écarts dans les évaluations.

⁷⁸ *Ibid.*, p. 6 et p. 22, Tableau 3.

⁷⁹ PG-14 : Expertise de Raymond Chabot Grant Thornton datée du 16 septembre 2022, p. 22, Tableau 3.

[142] Pour obtenir la valeur de l'entreprise après les travaux de rénovations, chacun des experts confirme que des ajustements additionnels s'imposent. Les résultats de leurs évaluations se résument ainsi :

Valeur minimum selon Vigeant	Valeur maximum selon Vigeant	Valeur minimum selon Ouimet	Valeur maximum selon Ouimet
133 240 \$	182 094 \$	(9 587 \$)	11 442 \$

[143] Pour déterminer cette valeur, chacun des experts déduit de la valeur de l'entreprise le coût des rénovations. Ouimet effectue cependant deux ajustements additionnels. Ceux-ci expliquent les résultats, dont la valeur négative à laquelle Ouimet arrive.

[144] Premièrement, Ouimet actualise la valeur de l'entreprise au 23 octobre 2018 plutôt qu'au 29 février 2019 comme le fait Vigeant. Il explique que cet ajustement s'impose afin de tenir compte du fait que 9134 ne peut générer de revenus pour la période de quatre mois prévue pour l'exécution des travaux de Lisa Administration, soit en novembre et décembre 2018 et janvier et février 2019. Ainsi, il ajoute donc une prime de risque de 25 % pour fixer la valeur de l'entreprise au 23 octobre 2018. Or, cette prime de risque s'avère particulièrement élevée dans le contexte où le fait que l'entreprise ne génère pas de revenus pendant cette période est un fait connu. S'ajoute le constat que pendant cette période, il y a peu ou pas de risque de l'exploitation du restaurant. Cet ajustement ne s'avère donc pas utile ou nécessaire à l'évaluation de la valeur du restaurant.

[145] Deuxièmement, Ouimet tient compte de l'impact de la pandémie de COVID-19 pour calculer la valeur de l'entreprise. Comme le souligne Vigeant, la perte de valeur de l'entreprise doit s'évaluer au moment de la faute. Deux dates demeurent pertinentes, soit la fin février 2019, date à laquelle les travaux de Lisa Administration devaient raisonnablement être terminés, ou à la date de résiliation du bail le 23 octobre 2019. Dans les deux cas, la date précède la pandémie qui n'est déclarée qu'à compter de la mi-mars 2020. Ainsi, au moment où la pandémie est déclarée, 9134 a déjà perdu la valeur de l'entreprise.

[146] Le fait de tenir compte de ce fait postérieur à la faute et à la date retenue pour évaluer les dommages ne respecte pas le principe voulant que le préjudice s'évalue au moment de la perte⁸⁰.

[147] S'ajoute le fait que dans le cadre de son analyse, en réduisant la valeur de l'entreprise pour tenir compte de la pandémie, Ouimet néglige de tenir compte du fait que 9134 offre le service de livraison à domicile depuis plusieurs années. Ainsi, il ne peut présumer que la pandémie impose une perte de revenus aussi importante puisqu'elle bénéficie déjà de l'offre de service qui permet à l'industrie de la restauration de pallier

⁸⁰ Cayer c. Martel, JE 95-2071 (QCCA), pp. 5-7 ; Potvin c. Plante, 2024 QCCS 3147, par. 40-44.

l'impact de la pandémie. Elle ne peut donc avoir qu'un impact temporaire et de courte durée, ce dont Ouimet ne tient pas compte.

[148] Ainsi, se fiant à l'expertise de Vigeant, la valeur de l'entreprise selon l'approche fondée sur le rendement se situe entre 184 000 \$ et 225 000 \$ pour une moyenne de 204 500 \$.

[149] Pour valider son évaluation basée sur le rendement de l'entreprise, Vigeant utilise la deuxième approche fondée sur la comparaison des transactions similaires contemporaines⁸¹. Ouimet ne procède pas à cette deuxième analyse.

[150] Vigeant reconnaît qu'aucune transaction ne s'effectue après la résiliation du bail. Il se fie donc à deux éléments.

[151] Premièrement, Vigeant examine les transactions d'actions de 9134 en 2011, 2016, mars 2018 et décembre 2018. Selon les participations acquises, le BAIIA et les revenus annuels de l'entreprise, il établit la valeur de l'entreprise au moment de ces transactions entre 200 000 \$ et 350 000 \$.

[152] À cet égard, les transactions en 2011 et 2016 ne peuvent être qualifiées de contemporaines aux faits en litige. En ne tenant compte que des trois transactions en mars 2018 et décembre 2018, la valeur de l'entreprise s'élève à 201 600 \$, 248 640 \$ et 350 000 \$ pour une moyenne de 267 747 \$.

[153] Deuxièmement, Vigeant tient compte d'une discussion quant à la vente de l'entreprise au printemps 2018. 9134 ayant mis en vente les actifs du restaurant à un prix de 350 000 \$, un seul acheteur se manifeste. Celui-ci considère cependant que des rénovations s'imposent au local et que le prix demandé est donc trop élevé. Il se dit donc disposer à payer 200 000 \$ pour l'achalandage du restaurant. Aucune transaction ne se finalise compte tenu de l'écart entre le prix demandé et l'évaluation de l'acheteur potentiel.

[154] Sur la base de ces données, Vigeant conclut que la juste valeur marchande des actions de 9134 en octobre 2019, excluant la valeur de l'inventaire, se situe entre 200 000 \$ et 240 000 \$.

[155] De l'ensemble de la preuve, le Tribunal conclut que la perte de valeur du restaurant en octobre 2019 s'élève à 200 000 \$. Ce montant correspond à la moyenne entre les valeurs minimum et maximum de l'évaluation de Vigeant fondée sur le rendement et à l'évaluation basée sur les transactions des actions de 9134 en mars et décembre 2018.

[156] 9134 a donc droit à 200 000 \$ en dommages pour la perte de l'entreprise.

⁸¹ P-17 : Expertise de DV Consultation datée du 28 mai 2021, p. 11.

2.2.3 Dommages moraux

[157] Le préjudice moral comprend «la perte de jouissance de la vie, le préjudice esthétique, les douleurs et souffrances physiques et psychologiques, les troubles et inconvénients, de même que le préjudice d'agrément et le préjudice sexuel⁸²». La quantification de ce préjudice repose sur un exercice parfois complexe visant à compenser la victime des conséquences immédiates et directes⁸³ de la faute commise à son égard par l'octroi d'un montant d'argent approprié⁸⁴.

[158] L'évaluation des dommages moraux vise à la fois à mesurer le préjudice en fonction de sa gravité objective, mais en s'attachant également à ses conséquences subjectives pour la victime⁸⁵, bien qu'il faille reconnaître « que la compensation des dommages moraux comporte, souvent, une évaluation approximative qui fait appel, jusqu'à un certain point, à une discrétion judiciaire⁸⁶ ».

[159] Or, une personne morale peut subir des pertes pécuniaires, elle ne peut cependant éprouver de préjudice moral de manière subjective⁸⁷. Elle ne peut par ailleurs pas réclamer de dommages au nom de ses actionnaires ou administrateurs n'ayant pas l'intérêt juridique⁸⁸.

[160] Il est certes possible que 9134 encoure des dépenses, telles des frais ou des salaires. Cependant, elle n'administre aucune preuve à cet égard, outre celle à l'appui de sa réclamation pour le coût des travaux et la planification de la réouverture du restaurant.

[161] Cette réclamation doit donc être rejetée.

2.2.4 Conclusion

[162] 9134 a donc droit à des dommages s'élevant à une somme totale de 341 056,63 \$:

1. Coûts encourus pour l'exécution des travaux de rénovation et la planification de la réouverture :	141 056,63 \$
2. Perte de valeur de l'entreprise :	200 000,00 \$

⁸² *Cinar Corporation c. Robinson*, 2013 CSC 73, par. 95.

⁸³ Art. 1613 C.c.Q.

⁸⁴ Art. 1616 C.c.Q.

⁸⁵ *Cinar Corporation c. Robinson*, *supra* note 82, par. 105.

⁸⁶ *Larose c. Fleury*, 2006 QCCA 1050, par. 69 (Requête pour autorisation de pourvoi à la Cour suprême rejetée : C.S.C., dossier no. 31673, 2007-02-22).

⁸⁷ *Construction et Rénovation ITEM inc. c. Placements Bernard Rodrigue inc.*, 2025 QCCS 3609, par. 136 ; *9193383 Canada inc. c. Société du Vieux-Port de Montréal inc.*, 2020 QCCS 370, par. 147 ; *Syndicat des copropriétaires 2600 Van Horne c. 6309356 Canada inc.*, 2018 QCCS 332, par. 585.

⁸⁸ Art. 85 C.p.c. ; *Top John Services de camionnages inc. c. Rawal Transport inc.*, 2025 QCCS 2309, par. 100 ; *Syndicat des copropriétaires 2600 Van Horne c. 6309356 Canada inc.*, *ibid.*

3. LISA ADMINISTRATION SUBIT-ELLE DES DOMMAGES RÉSULTANT DE LA RÉSILIATION DU BAIL ?

[163] Nonobstant la conclusion voulant que 9134 est en droit de résilier le bail, le Tribunal, à des fins d'exhaustivité, se penche sur les dommages réclamés par Lisa Administration.

3.1 Cadre juridique

[164] Le locataire est tenu pendant la durée du bail de payer le loyer convenu⁸⁹. L'obligation d'agir de bonne foi impose cependant au locateur de minimiser ses dommages⁹⁰.

3.2 Discussion

[165] Lisa Administration réclame des dommages s'élevant à la somme totale de 652 521,31 \$:

1. Coûts pour exécuter les travaux relevant de 9134 :	174 325,48 \$
2. Loyer mensuel pour la période du 1 ^{er} février 2019 au 1 ^{er} octobre 2020 :	448 195,83 \$
3. Dommages moraux :	30 000,00 \$

3.2.1 Coûts pour exécuter les travaux relevant de 9134

[166] À la suite de la résiliation du bail, Lisa Administration complète les travaux prévus à l'Annexe A de l'Addendum au bail du 5 décembre 2018 relevant de sa responsabilité. Elle complète par ailleurs certains des travaux que 9134 doit exécuter en vertu de l'Annexe B, et ce, afin que le local puisse être loué. Elle réclame la somme totale de 174 325,48 \$⁹¹.

[167] En novembre 2019, Lisa Administration retient l'entrepreneur général Chamas Construction pour exécuter les derniers travaux de la responsabilité de 9134 en vertu de l'Annexe B de l'Addendum au bail daté du 7 décembre 2018. Selon le contrat, Chamas Construction s'engage à effectuer les travaux requis pour une somme forfaitaire de 38 000 \$ plus taxes⁹².

⁸⁹ Art. 1855 C.c.Q. ; *Groupe Van Houtte inc. (A.L. Van Houtte Itée) c. Développements industriels et commerciaux de Montréal inc.*, 2010 QCCA 1970 (« *Groupe Van Houtte* »), par. 52.

⁹⁰ Art. 1479 C.c.Q. ; *Groupe Van Houtte*, *ibid.*, par. 52.

⁹¹ PG-8 : Factures d'entrepreneurs, professionnels et fournisseurs, en liasse ; PG-10 : Contrats octroyés aux entrepreneurs, professionnels et fournisseurs, en liasse ; PG-10A : Contrats octroyés aux entrepreneurs, professionnels et fournisseurs, en liasse.

⁹² PG-10A : Contrats, factures et preuves de paiement, en liasse : Contrat de Chamas Construction inc. daté du 14 novembre 2019, p. 6.

[168] Elle retient par ailleurs plusieurs entrepreneurs pour effectuer d'autres travaux⁹³. Les factures de certains de ces entrepreneurs soulèvent des doutes quant à la nature des travaux. Par exemple, Jean-Yves Thibeault, retenu pour retirer des déchets de l'immeuble, ne peut expliquer ce qu'il retire. Ses factures s'échelonnent sur une période d'août 2019 alors que l'excavation se poursuit et qu'aucun des travaux de 9134 ne peut être exécuté et jusqu'en avril 2020, Or, selon Yousfan, les travaux relevant de la responsabilité de Lisa Administration sont terminés au plus tard en décembre 2019 ou janvier 2020⁹⁴. Lisa Administration ne démontre pas que ces travaux relèvent de ceux dont 9134 demeure responsable.

[169] Il en est de même pour les travaux d'électricité effectués en septembre 2019 et en novembre 2020⁹⁵, pour ceux de maçonnerie effectués en octobre 2019⁹⁶ et en juin 2021⁹⁷, pour ajuster une porte et la base en béton datant d'octobre 2020⁹⁸, pour la modification et réparation de portes en octobre et novembre 2020⁹⁹ et pour le revêtement extérieur en mai 2021¹⁰⁰.

[170] Par ailleurs, Lisa Administration réclame le coût pour des travaux dont elle demeure responsable, dont des travaux d'excavation, d'électricité et de plomberie effectués en novembre 2019¹⁰¹ et des travaux de plomberie effectués en avril 2020¹⁰².

[171] Tenant compte de factures qui ne peuvent correspondre aux travaux que 9134 s'engage à effectuer en vertu de l'Annexe B de l'Addendum au Bail, le Tribunal arbitre le coût des travaux que Lisa Administration peut réclamer à une somme totale de 100 000 \$.

3.2.2 Loyer mensuel à compter du 1^{er} février 2019

[172] Lisa Administration réclame le loyer pour la période du 1^{er} février 2019 au 1^{er} octobre 2020, soit la date à laquelle un nouveau locataire prend possession du local¹⁰³. Elle ajoute à cette réclamation la différence entre le montant du loyer auquel 9134 s'engage et le montant moins élevé payé par le nouveau locataire pour la période

⁹³ PG-8 : Contrats, factures et preuves de paiement, en liasse.

⁹⁴ *Ibid.* : Facture de Jean-Yves Thibeault, pp. 1, 3, 6 et 8.

⁹⁵ *Ibid.* : Factures de KGB Électrique inc. datées du 10 septembre 2019 et du 30 novembre 2020, pp. 10 et 12.

⁹⁶ *Ibid.* : Facture d'ALR Renovation inc. datée du 25 octobre 2019, p. 25.

⁹⁷ *Ibid.* : Facture de Maçonnerie SOBEQ inc. datée du 10 juin 2021, p. 106.

⁹⁸ *Ibid.* : Facture de Chamas Construction datée du 28 octobre 2020, p. 48.

⁹⁹ *Ibid.* : Factures de Dor-Docteur datées du 19 octobre 2020 et du 3 novembre 2020, pp. 100-101.

¹⁰⁰ *Ibid.* : Facture de César Antonio Morales T., Produits d'aluminium datée du 17 mai 2021.

¹⁰¹ *Ibid.* : Facture de Excavation Mottillo et Fils inc. datée du 5 décembre 2019, pp. 52-54.

¹⁰² *Ibid.* : Facture de Plomberie Royale inc. datée du 20 avril 2020, p. 77.

¹⁰³ PG-13 : Tableau récapitulatif des loyers réclamés, les projets de factures préparés par Lisa Administration détaillant le montant du loyer réclamé, pièces justificatives des taxes municipales et des primes d'assurance et bail entre Lisa Administration et le nouveau locataire, en liasse.

du 1^{er} octobre 2020 au 31 août 2026, soit la date d'expiration du bail de 9134¹⁰⁴. La réclamation totale s'élève donc à une somme de 448 195,83 \$.

[173] La réclamation soulève deux enjeux.

[174] Premièrement, dans le contexte où les parties conviennent que 9134 ait congé de loyer pendant l'exécution des travaux relevant de Lisa Administration sauf pour le dernier mois, cette dernière ne peut réclamer le montant du loyer pour la totalité de la période pendant laquelle elle exécute les travaux dont elle demeure responsable. Il s'avère manifeste que pendant cette période qui s'échelonne du début janvier 2019 à décembre 2019, 9134 ne peut jouir paisiblement du local et qu'elle s'avère privée de son unique source de revenus.

[175] En vertu des deux addendums de décembre 2018, 9134 accepte de payer le loyer à compter du 1^{er} février 2019, et ce, dans le contexte où les parties conviennent que les travaux relevant de Lisa Administration seront terminés à la fin février 2019, et qu'elle pourra réintégrer le local pour y compléter la rénovation en mars et avril et rouvrir le restaurant en mai 2019. Ainsi, dans l'éventualité où 9134 commet une faute en résiliant le bail, son obligation de payer le loyer ne court qu'à compter du début décembre 2019, soit le dernier mois pendant lequel Lisa Administration complète ses travaux.

[176] De même, dans son tableau résumant la perte de loyer, Lisa Administration réclame le plein montant du loyer d'octobre 2020 alors que le nouveau locataire prend possession du local à compter du 1^{er} octobre 2020¹⁰⁵.

[177] Ainsi, la perte de loyer pour la durée du bail s'élève à la somme totale de 378 552,82 \$:

- | | |
|--|-----------------------------|
| 1. loyer du 1 ^{er} décembre 2019 au 30 septembre 2020 : | 88 814,08 \$ ¹⁰⁶ |
| 2. différence entre le loyer de 9134 et celui du nouveau locataire pour la période du 1 ^{er} octobre 2019 au 31 août 2026 : | 289 738,74 \$ |

[178] Deuxièmement, Lisa Administration allègue des projets de factures afin d'illustrer le montant du loyer réclamé. Ces factures comprennent un montant pour une prime d'assurance additionnelle compte tenu de l'utilisation du local pour un restaurant. Or, de février 2019 à novembre 2019, le local est en travaux. De même, du 1^{er} décembre 2019 au 1^{er} octobre 2020, le local demeure vide. Dans le contexte où Lisa Administration doit minimiser ses dommages, elle ne peut réclamer cette surprime.

¹⁰⁴ *Ibid.*, pp. 1-2 ; P-9 : Addendum au bail daté du 5 décembre 2018, clause 2.

¹⁰⁵ P-15.1 : Factures, relevés et preuves de paiement : Bail daté du 1^{er} octobre 2020, pp. 1-2.

¹⁰⁶ Loyer pour dix mois (75 715,58 \$) plus les frais net, net, net que pour la période de dix mois (15 718,18 \$ ÷ 12 x 10 : 13 098,50 \$).

[179] Par ailleurs, à compter du 1^{er} octobre 2020, lorsque le nouveau locataire prend possession du local, il ne peut y avoir de justification pour réclamer cette surprime de 9134.

[180] La perte de loyer doit donc être réduite du montant de cette prime plus taxes correspondant à une somme totale de 26 721,57 \$¹⁰⁷.

[181] La perte de loyer à laquelle Lisa Administration aurait eu droit s'élève donc à 351 831,25 \$.

3.2.3 Dommages moraux

[182] Pour les motifs exprimés à l'égard de la réclamation de 9134, Lisa Administration ne peut réclamer de dommages moraux. Cette réclamation doit donc être rejetée.

3.2.4 Conclusion

[183] Dans l'éventualité où le Tribunal en était venu à la conclusion que 9134 ne pouvait pas résilier le bail, Lisa Administration aurait eu droit à des dommages s'élevant à 451 831,25 \$:

- | | |
|--|---------------|
| 1. Coût pour exécuter les travaux de 9134 : | 100 000,00 \$ |
| 2. Perte de loyer du 1 ^{er} décembre 2019 au 31 août 2026 : | 351 831,25 \$ |

4. LISA ADMINISTRATION PEUT-ELLE RÉCLAMER DES DOMMAGES DE LEDOUX ET LESSARD ?

4.1 Cadre juridique

[184] Le cautionnement est un contrat en vertu duquel une personne, la caution, s'engage envers le créancier à exécuter l'obligation du débiteur qui n'y satisfait pas¹⁰⁸. Le cautionnement doit être exprès et ne peut excéder ce qui est dû par le débiteur¹⁰⁹.

4.2 Discussion

[185] Lisa Administration demande que Ledoux et Lessard soient condamnés conjointement et solidairement avec 9134 à verser le montant des dommages qu'elle réclame. Elle s'appuie sur le cautionnement prévu à deux des ententes liant les parties.

¹⁰⁷ P-13 : Tableau résumant la perte de loyer et pièces justificatives : projets de factures, pp. 3, 9, 13, 19, 25, 32, 39 et 47.

¹⁰⁸ Art. 2333 C.c.Q.

¹⁰⁹ Art. 2335 et 2341 C.c.Q.

[186] Premièrement, elle réfère à la Convention de prolongation de bail daté du 25 mars 2016 en vertu de laquelle Ledoux cautionne les obligations contractuelles de 9134 :

Aux présentes interviennent Jimmy Ledoux et Samuel Perreault lesquels pour bonne et valable considération reçue cautionnement [sic] solidairement entre eux et avec le Locataire, toutes les obligations du Locataire envers le Locateur, renonçant par les présentes aux bénéfices de division, discussions et compensations¹¹⁰.

[187] Deuxièmement, elle réfère à l'addendum au bail daté du 5 décembre 2018 en vertu duquel Ledoux et Lessard cautionnent les obligations de 9134 :

Aux présentes interviennent Jimmy Ledoux et Valérie Lessard lesquels pour bonne et valable considération reçue cautionnement [sic] solidairement entre eux et avec le Locataire, toutes les obligations du Locataire envers le Locataire, en vertu du Bail, de la Convention de Prolongation et du présent Addendum, renonçant par les présentes aux bénéfices de division, discussion et compensation¹¹¹.

[188] Ledoux et Lessard ne nient pas leur engagement de cautionner les obligations de 9134 prévues au bail et à l'Addendum du 5 décembre 2018.

[189] Dans l'éventualité où le Tribunal en était venu à la conclusion que 9134 ne pouvait résilier le bail, Ledoux et Lessard auraient été condamnés conjointement et solidairement avec 9134 aux dommages octroyés à Lisa Administration.

CONCLUSION

[190] Ayant conclu que 9134 est en droit de réclamer des dommages de Lisa Administration, ceux-ci doivent porter intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle à compter de la mise-en-demeure du 20 septembre 2019¹¹².

[191] Elle a par ailleurs droit aux frais de justice y compris les frais d'expertise de Vigeant¹¹³.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[192] **ACCUEILLE** la demande introductive d'instance amendée de 9134-8144 Québec inc. datée du 5 juin 2026 ;

¹¹⁰ P-4 : Convention de prolongation de bail datée du 25 mars 2016, p. 4.

¹¹¹ P-9 : Addendum au bail daté du 5 décembre 2018, p. 3.

¹¹² Art. 1618 et 1619 C.c.Q. ; P-11 : Mise en demeure de 9134 datée du 20 septembre 2019.

¹¹³ Art. 339-340 C.p.c. ; *Bombardier inc. c. Bahrain Executive Air Services Company (Bexair)*, 2025 QCCA 1082, par. 103 - 106 ; *Maison Simons inc. c. Lizotte*, 2010 QCCA 2126, par. 40 et 46.

[193] **REJETTE** la demande reconventionnelle et l'acte d'intervention forcée modifiés de Lisa Administration et Services inc. datés du 11 mai 2026 ;

[194] **CONSTATE** la résiliation du bail daté du 23 octobre 2019 ;

[195] **CONDAMNE** Lisa Administration et Services inc. à payer à 9134-8144 Québec inc. la somme totale de 341 056,63 \$ en dommages avec intérêt légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 C.c.Q., et ce, à compter du 20 septembre 2019 ;

[196] Avec frais de justice.

LOUIS CHARETTE, J.C.S.

Me Eric Oliver
Me Noushin Dewan
Oliver avocats
Avocat de la Demanderesse et de la défenderesses reconventionnelle et
des défendeurs en garantie

Me Charles-Alexandre Lacasse
ML Kaufman s.e.n.c.r.l.
Avocat de la Défenderesse, demanderesse reconventionnelle et demanderesse en
garantie

Dates d'audience : 1^{er}, 2, 3, 4 et 5 juin 2026